

分譲マンション管理の社会的支援に関する考察

— 国、地方自治体、管理組合団体の取り組みを中心に —

金 貞仁, 梶浦 恒男*, 藤田 忍

大阪市立大学大学院生活科学研究科

*平安女学院大学生生活環境学部

(平成14年8月26日受付：平成14年11月23日受理)

A Study on the Social Support for Condominium Management

— About support of the State, the Local Government and a COA's Union —

Jungin Kim, Tsuneo Kajiura* and Shinobu Fujita

Graduate School of Human Life Science, Osaka City University

**Faculty of Human Life and Environment, Heian Jogakuin University*

Summary

This study is tried clarifying subjects of construction the social support systems by grasp of the condominium management policy of the State, the local government, and a COA's * Union.

We surveyed the development process of condominium administration following five terms: ①the condominium selling control term, ②management problem control term, ③condominium maintenance control term, ④control by the local government policy term and ⑤the law establishment term. The feature of the development process of administration support is changed from "the problem following type" to the "the problem prior control type".

And we made sure following things: The execution to condominium management of towns and villages level is not enough than that of prefectures and ordinance-designated cities level; and it needs to the active execution of a cities, towns and villages level.

For next study, it is required to investigate a request of a resident, to clarify the necessity for the public control to condominium management, and to establish the Social Support System for condominium management.

*COA ——Condominium Owners Association

Keywords : 分譲マンション *Condominium*, 分譲マンション管理 *Condominium Management*, 社会的支援 *Social Support*, 管理組合団体 *COA(Condominium Owners Association)'s Union*

1 序論

1.1 研究の背景及び目的

昭和30年代から都市圏を中心として供給が始まった分譲マンションのストックは、平成12年には約394万戸と推計されており、¹⁾ 約1千万人がマンションに居住して

いるなど、都市居住形態として定着しているといっても過言ではない。

分譲マンションは戸建て持家住宅と同様に個人の財産であるため、その管理は専有部分については区分所有者が責任を持ち、共用部分については管理組合が責任を持

って行っているが、その区分所有形態の建物であることによって、戸建て住宅に比べ管理における問題が複雑に生じている。特に共用部分の管理の際には区分所有者の合意形成を図らなければならない、トラブルも少なくない。(財) マンション管理センターに寄せられる相談事例を見ると、運営管理、維持管理、生活管理など、管理の全般に及び、相談件数も増えつつあり²⁾、根本的な管理問題はまだ解決されていないといえる。

このようなトラブルを解消するために、マンション管理には計画性と専門性が求められるが、管理主体である管理組合にこのような要素は必ずしも整っているとはいえないため、マンション管理に対する適切な内部管理システムづくりとともにこれを外部から強力に支える社会的支援のシステムの確立が不可避である。

建設省の麦島健志(1986)は「マンションは土地の高度利用、不燃化という公共的要請に依って住宅なので、供給・管理にも公的対応をすべきである」³⁾と述べており、梶浦恒男(1988)はマンション管理行政として、周辺環境を考慮した町づくり的側面、欠陥住宅に対する消費者保護の立場、住民間のコミュニティ育成、非専門家としての管理組合の救済策など、4点が必要であると⁴⁾、社会的支援の中でも特に公的支援の必要性について強調している。

また、東京都の住宅政策審議会答申で分譲マンションの維持・管理に対する行政関与の必要性について述べており⁵⁾、他の地方自治体の住宅関連審議会でも分譲マンションの管理に対する行政支援について検討している。さらに、2000年12月「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、マンション管理適正化法とする)」が施行されており、第5条には、「国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。」と定めているなど、マンション管理に対する行政対応の必要性が重要となってきたことがわかる。

従って、本研究では分譲マンションの社会的支援のシステム構築のための基礎資料とするため、各部門の取り組みを把握し、社会的支援の特徴をまとめて傾向を把握することにより、今後の社会的支援の方向を予測する。さらに、それらを総合し、社会的支援のシステム構築のための課題を明確にすることを目的とする。

なお、本研究の中に述べられる社会的支援は次のように定義する。分譲マンション管理における社会的支援とは、マンション管理主体である管理組合の管理行為を外

部の団体または個人が何らかの形で支援することを示す。社会的支援の範囲としては、国や地方自治体を含めた公的支援、専門家または専門家団体、管理組合団体、企業による支援などがあげられる。

1.2 既往研究の到達点と本研究の位置付け

これまでのマンション管理に関する研究や報告は大きく二つに分けることができる。一つはマンション管理の際に起る問題を解決するための管理の内部システムに関する研究である。

管理の内部システムにかかわる研究は管理費用の研究や管理行為の研究、修繕計画の研究、運営管理の研究等があり、すでに多数行われている。⁶⁾

もう一つは、マンション管理に対する社会的支援のシステムに関するものである。いままでマンション管理に対する社会的支援のシステムに関しては、梶浦恒男の『分譲集合住宅の管理に関する一連の研究』⁷⁾でこのテーマに関して触れているが、日本の例ではなくアメリカの事例をあげており、日本の場合を検討する必要がある。それ以外に、研究論文ではないが、マンション管理における行政の取り組みについての一連の報告⁸⁾があり、マンション管理に対する行政の取り組みの重要性が強調されてきた。社会的支援に関する研究論文では、準公的機関⁹⁾とマンション管理との関係を検討する研究¹⁰⁾があり、国、地方自治体の取り組みや民間団体の取り組みを社会的支援のシステムの課題として取り上げた研究は見当たらない。

従って、本研究では国、地方自治体、その他地方公共団体、管理組合団体、外郭団体、専門家等のさまざまな社会的支援の内、国に加えて特に、地方自治体及び管理組合団体の取り組みを把握することによって既往研究の成果を一步前進させることが狙いである。

1.3 研究方法

国・地方自治体・管理組合団体3部門の取り組みを把握するために、次のように調査を行った。

国の支援の現状をつかむため法律やこれまで実施された分譲マンションに関する行政監察結果報告書等の文献調査を行った。又、地方自治体の支援を把握するために、東京都、横浜市、大阪市、京都市、神戸市等5つの自治体へのヒアリング調査を行うとともに、全国都道府県及び市町村を対象としてアンケート調査を行った。アンケート調査の対象は全国の自治体の中でも、一定水準以上のマンション数を有する125自治体を対象としてアンケート調査を行い、116通の回答を得た。回収率は92.8%

である。(表1)

表1 アンケート調査の概要

対象	配票件数	回収件数	回収率(%)
都道府県	26	23	88.5
政令指定都市	12	11	91.7
東京23区	23	23	100.0
市町村	64	59	92.2
合計	125	116	92.8

管理組合団体の取り組みに関しては、2002年5月近畿圏の管理組合団体4団体にヒアリング調査を行った。¹¹⁾

2 マンションに対する行政施策の発展過程

これまでのマンション管理に対する社会的支援は主に行政による取り組みであり、表2の年表を見ると、特徴的な5つの時期に分類できる。以下各時期を概観する。

2.1 マンション販売指導期

マンションが大都市を中心として供給され始めたとき、マンションはそれまでになかった住宅タイプだったため、それにともなう問題発生も少なくなかった。そのような問題発生に対応できるようにマンション販売に関連した指導がもっとも初期に行われた。

マンションの販売にかかわる指導は、大きく広告に関する指導と取引に関する指導に分けることができる。

1967年旧建設省の通達「宅地建物取引業法の一部を改正する法律及び同法施行令の一部を改正する政令の施行について」の別紙「宅地建物の広告の表示について」により、広告に対する指導を行っている。その指導の骨子は、所在地、面積、工事状況、設備、価格などを詳細に記載することであった。また、1971年には「宅地建物取引業者の指導監督について」という通達を出して、主にマンション販売での誇大広告防止に対する指導をしている。

つぎに、取引に関する指導としては、分譲マンションの取引に関連して購入者からの苦情が増加する傾向に対して、1976年に「宅地建物にかかる取引条件の明確化、工事施工の適正化、建築物の設計及び工事監理の適正化等について」の通達が出されているが、これは共同住宅の取引に関連して、購入者からの苦情が増加する傾向が見られ、購入者の利益を保護するために、宅地建物に関する取引の公正性と工事施工の適正化を一層推進するとともに、建築物の設計及び工事監理業務の適正な執行を図り、あわせて苦情処理体制を一層整備することが肝要であると考えられたため、宅地建物取引業者、建設業者、建築士等に対する措置を明らかにした。その後、1982年

には住宅宅地審議会で、「宅地建物の取引の公正と流通の円滑化を図るための宅地建物業制度上講ずるべき措置について」の2次答申が出されている。

2.2 管理問題指導期

マンション居住者が少しずつ増え、マンション生活に慣れていくなかで、マンションの管理に関する問題が発生するようになり、それらの管理問題に対する指導が行われる段階である。

管理問題に対する指導は管理組合の運営等にかかわってくるので、運営管理をスムーズに行うための援助等も含めた指導が行われた。

1978年の行政監察で取引の適正化等とともに「管理の適正化」に対する調査を行っているが、管理組合を設立していないこと、管理費の設定が居住者に不利になる恐れがあることがわかり、宅建業者に対し、マンション分譲時に管理組合を設立すること、管理規約及び管理委託契約の標準案を提示することにより購入者にとって不利なものがないよう勧告を行っている。以上のように、管理規約や委託管理業務に対するトラブルが指摘され、1982年住宅宅地審議会の答申により「中高層共同住宅標準管理規約」と「標準管理委託契約書」を定めるようになった。このように管理規約や委託契約書のモデルを提示し、管理の適正化を誘導したのである。

1985年には、分譲マンション管理業の発達により良好な住生活の確保を目的とし、「中高層分譲共同住宅管理業者登録規定」を告示し、管理業者登録制度を発足させた。さらに、1987年には、登録業者の責務や管理員教育の充実を述べた管理業務処理準則を定めた。しかし、1991年の行政監察で、標準管理委託契約書のが充分活用されていないことと登録業者を承知している管理組合が少ないなど、管理業者登録制度の不備がわかり、管理委託契約書案を作成する際に、標準管理委託契約書を指針として活用すること、管理組合への標準管理委託契約書の周知に努めること、登録制度が有効に機能するような方策を講ずることなどが勧告された。

2.3 維持管理指導期

管理、特に運営管理のつぎに起る問題は、維持管理に関する問題である。維持管理は小規模のメンテナンスから始まり、大規模修繕に至るまで幅が広く、かつ技術的知識も必要とされるため、素人である区分所有者にとっては困難な点が多いので、特に外部からの技術的支援が必要とされることとなる。

維持管理等にかかわる指導は、主に大規模修繕に関し

表2 マンション管理取り組み年表

	年	国及び地方自治体	管理組合団体発足その他
マンションの誕生指導期	1962	「建物区分所有に関する法律」制定	
	1967	「宅地建物取引業法」改正	
	1969		日本住宅管理組合連絡協議会発足
	1971	建設省通達「宅地建物取引業者等の指導監督について」、「分譲共同住宅の安全の確保について」	
	1973	建設省住宅局：民間共同住宅の管理など実態調査実施	
	1976	宅地建物にかかる取引条件の明確化、工事施工の適正化、建築物の設計及び工事管理の適正化等に関する通達(建設省)	
	1978	総務庁行政監察局：分譲マンションに関する行政監察「分譲マンションの現状と問題点」	
	1980	宅地建物取引業法改正 建設省：分譲マンションの全国調査(第1回)	
	1981		NPO 法人京越マンション管理対策協議会 NPO 法人関西分譲共同住宅管理組合協議会発足
	1982	住宅地審議会各申「宅地建物の取引の公正と流通の円滑化を図るための宅地建物業制度上講ずべき措置についての第2次答申」	中部分譲共同住宅管理組合協議会発足
マンションの発展指導期	1983	「中高層共同住宅標準管理委託契約書」策定 「標準管理規約」策定 「区分所有法」の改正 中高層共同住宅標準管理規約等の改訂について 「不動産登記法」改正	社団法人北海道マンション管理組合連合会発足
	1984	建設省：リース方式による小規模分譲マンション供給の適正化に関する通達 建築基準法第1条の規定に基づく定期報告対象建築物の指定について	
	1985	管理業者登録制度発足	集合住宅管理組合センター発足 (財)マンション管理センター設立
	1986	住宅金融公庫：マンション共用部分リフォームローン開始	全国マンション管理組合連合会(全管連)発足 NPO 広島県マンション管理組合連合会発足 NPO 福岡県マンション管理組合連合会発足
	1987	「中高層分譲共同住宅管理業務処理準則」策定 総務庁(近畿管区局)：分譲マンションに関する行政監察「マンション管理行政の現状と課題」	NPO 法人福岡マンション管理組合連合会発足
	1988	「宅地建物取引業法」改正 「区分所有法」改正 建設省：分譲マンションの全国調査(第2回) 総務庁(北海道管区局)：中高層分譲共同住宅(マンション)管理の実態に関する調査	
	1989		NPO 熊本県マンション管理組合連絡協議会発足
維持管理の指導期	1990	建設省：宅地建物取引に係る紛争の把握	NPO 法人埼玉県マンション管理組合連合会発足 NPO 法人埼玉県マンション管理組合ネットワーク発足 盛岡地区マンション管理組合連絡協議会発足
	1991	総務庁行政監察：中高層分譲共同住宅の管理等に関する行政監察	
	1992	中高層分譲共同住宅に係る管理の適正化及び取引の公正の確保について(通達)	
	1993	建設省：住宅性能保証制度に関する通達 建設省：分譲マンションの全国調査(第3回) 分譲マンションに関する基礎調査(神戸市)	
	1994	中高層分譲共同住宅管理業者登録規程の改正 住宅金融公庫：優良中古マンション融資制度	
	1995	住宅金融公庫：優良分譲住宅建設・購入資金融資でマンションの維持管理条件を要件化 被災区分所有建物の再建などに関する特別措置法施行	NPO 法人 横浜マンション管理組合ネットワーク発足 NPO 法人 奈良県マンション管理組合連合会発足
	1997	標準管理規約の改正→団地型、単棟型、複合用途型 建設省：定期借地権付き分譲マンション管理ガイドライン作成 総務庁(北海道管区局)：分譲マンションの管理等に関する実態調査	宝塚マンション管理組合協議会発足
	1997	分譲マンション関連審議会各申(東京都)	
	1998	総務庁行政監察：中高層分譲共同住宅の管理及び取引に関する地方行政監察 住宅金融公庫：優良分譲住宅維持管理体制等の登録制度	
	1999	「住宅品質確保の促進に関する法律」成立 建設省：分譲マンションの全国調査(第4回) 分譲マンション関連審議会各申(横浜市) 分譲マンション管理に関する調査(東京都、神戸市)	かながわマンション管理組合ネットワーク発足 東北マンション管理組合連合会発足
地方自治体の施策展開期	1997	分譲マンション関連審議会各申(東京都)	
	1998	総務庁行政監察：中高層分譲共同住宅の管理及び取引に関する地方行政監察 住宅金融公庫：優良分譲住宅維持管理体制等の登録制度	
	1999	「住宅品質確保の促進に関する法律」成立 建設省：分譲マンションの全国調査(第4回) 分譲マンション管理に関する調査(東京都、神戸市)	かながわマンション管理組合ネットワーク発足 東北マンション管理組合連合会発足
	2000	「マンション管理適正化法」公布 住宅金融公庫：修繕積立金債券制度創設 全国都道府県及び政令指定都市にマンション管理相談窓口設置 管理アドバイザー制度実施(東京都) マンション管理支援機構設置(大阪市)	
法律の制定期	2001	国土交通省：マンション管理対策室設置 マンション管理士・管理主任者、第一回資格試験 分譲マンション関連審議会各申(東京都) 分譲マンション管理実態調査(京都市)	かわさきマンション管理組合ネットワーク発足 阪神マンション管理組合協議会発足 (仮称)横須賀マンション管理組合ネットワーク準備会開催
	2002		

て行われた。特に、長期的視点で、大規模修繕に際して求められる費用を準備するよう修繕積立金制度を取り入れることを指導した。また、1985年には国の外郭団体として発足した（財）マンション管理センターにより、長期修繕計画や維持保全業務マニュアルが作られるなど、管理組合への直接的支援がなされるようになった。1991年の行政監察の結果、長期修繕計画を策定していない、策定していてもそれに基づいた修繕積立金を算出していない管理組合が多いことがわかり、¹²⁾ 長期修繕計画の作成を管理組合の業務の一つとして標準管理規約に位置付けることを検討すると共に、総合的長期修繕計画のモデルを提示することが勧告された。

また、その後住宅金融公庫のマンション共用部分リフォームに対する資金面の支援、1993年住宅性能保証制度及び1999年「住宅品質確保の促進に関する法律」が実施された。

2.4 地方自治体施策展開期

マンション管理による問題、トラブルは極めて個別性を持っているため、一般的でかつ強制力がない指導のみでは効果が得にくい。例えば、標準管理規約策定以降、管理規約にかかわったトラブルがあったため、標準管理規約の周知を勧告したが、標準管理規約のことを知らない管理組合が約4割¹³⁾あり、行政監察による勧告の効果は全ての管理現場に届いていないと考えられる。従って、国による支援を受けて、地方自治体による本格的取り組みが開始されることとなる。

地方自治体によるマンション管理施策の取り組みが強化されるようになったのは、マンション行政の個別性への考慮のためであると考えられる。1987年総務庁近畿管区行政監察局が実施した地方行政監察の結果、「マンション管理行政の現状と課題」という報告書が出されたが、そのなかでは「…これらの施策は、建設省の行政指導の範囲にとどまっており、地方公共団体が関与する仕組みとはなっていない」とマンション管理に対する行政の対応について指摘している。さらに今後の検討課題として、都道府県地域の行政機関での施策を検討するよう、具体的方策などをあげて指摘した。¹⁴⁾ しかし、しばらくは各地方自治体での動きは少なく、1990年代に入ってから各自治体での住宅審議会や住宅政策懇談会等の答申によりマンション管理に対する取り組みがみられるようになった。

2001年には全国の都道府県及び政令指定都市等にマンション管理相談窓口が設置されるようになった。

地方自治体のマンション管理に対する取り組みは第3

節で詳しく述べることにする。

2.5 マンション管理の法律制定期

上述したマンション管理施策段階は最終的に、法律を制定する段階に至ることになる。

いままでマンションに関連した法律は「建物の区分所有等に関する法律」で共用部分等の管理及び合意形成に関する項目を規定しているのみだったが、近年になり、マンションの管理に関する総合的施策として法律が定められることになった。

第1節でマンション管理の必要性について述べているが、このようなことから、マンション管理の適正化を図り、良好な居住環境の確保を図るため、区分所有者や管理組合に対する相談・支援体制を整備するとともに、マンション管理業者の登録制度を実施する等の措置を講ずるために「マンション管理適正化法」が制定された¹⁵⁾。この法律では、国及び地方公共団体の措置、マンション管理士、マンション管理業者の義務、マンション管理適正化推進センター設置等に関する内容が含まれている。

2.6 行政による支援の発展過程の特徴

以上、これまでどのような取り組みがあったかを時期別に見たが、具体的な年度別取り組みは表2のとおりである。行政による支援の発展過程の特徴を見てみると、当初の行政の支援は消費者保護や居住者教育の側面でマンションの取引や管理委託契約、維持管理に対する指導を行っていたが、その後は、各部門の連携を図り、マンション管理の根本的問題を解消しようとする傾向がある。つまり、行政による支援の仕方は問題が発生し苦情がでた時、後から解決する「問題後追いつ型」から「問題事前対応型」に移行しつつある。（図1）

また、指導の対象も、トラブルの対象となる宅建業者・分譲業者や管理業者及び管理組合から、社会的支援のシステムづくりのために連携を図らなければならない各部門へと変っている。

総じて規制行政から支援行政への移行が期待されているといえる。

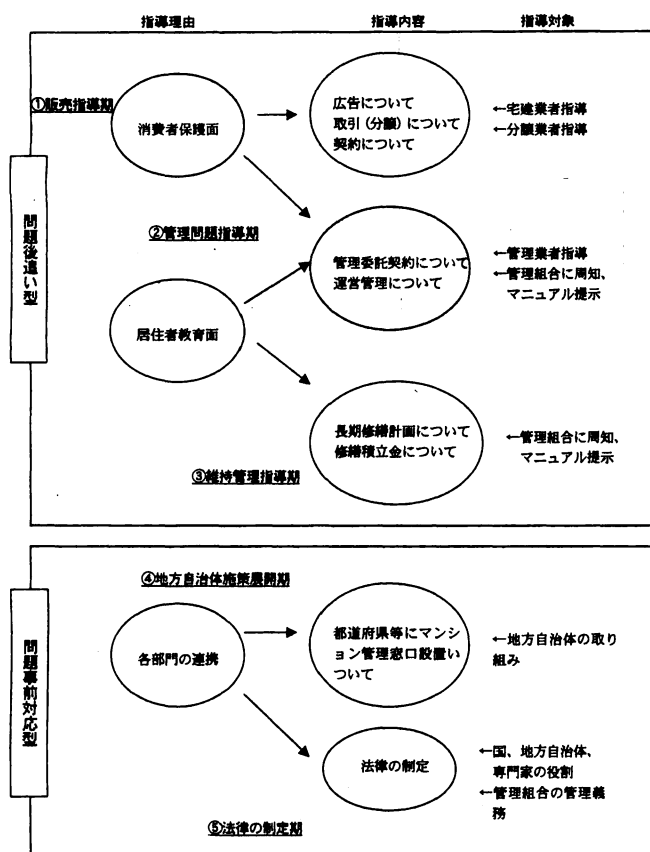


図1 行政による支援の発展過程の特徴

3 地方自治体における分譲マンション管理への支援状況

3.1 マンション管理担当窓口の状況

各自治体でマンション管理にかかわった行政施策を、取り組んでいる担当部門の有無について調べた結果、担当部門を設けている自治体は84自治体（72.4%）、設けていない自治体は32自治体（27.6%）だった。その中でも都道府県、政令指定都市、区レベルではほとんど担当部門を設けていたが、市レベルでは担当部門を約半分程度しか設けていないことがわかった。¹⁶⁾

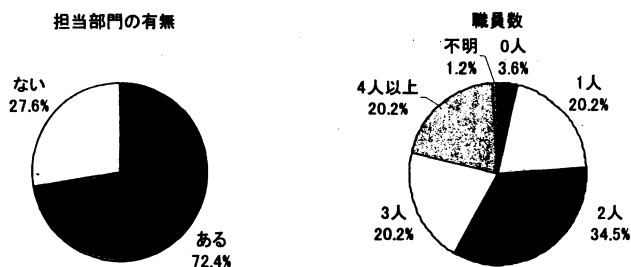


図2 担当部門の状況

次に、自治体でマンション管理施策にかかわっている職員数を見てみる。担当部門でマンション管理施策にかかわっている職員は「2人」が34.5%でもっとも多く、政令指定都市レベルでは「4人以上」がもっとも多かったが、都道府県レベルでは「1人」がもっとも多く、他の自治体に比べ職員数がもっとも少なかった。¹⁷⁾ 全体の平均職員数は2.4人だった。担当部門の有無及び職員数の割合は図2のとおりである。

3.2 分譲マンション管理に関する施策取り組み状況

各自治体のマンション管理への取り組み状況を基礎内容把握、情報提供、管理行為支援の3つに分けて調べた。

①基礎内容把握

基礎内容把握は、各種調査研究、自治体内部での関連審議会開催などがあげられる。

マンション実態把握等、調査・研究実施の有無は、「調査・研究を行った」又は「計画中である」自治体が68自治体（58.7%）で比較的高い比率だった。

②情報提供

情報提供で主に見られる取り組みは各種資料の配布、セミナー・講演会等の開催、居住者を対象にした学習支援等がある。

マンション管理組合や居住者を対象に情報提供を行っている自治体は62自治体（53.4%）ある。その内訳を見ると、都道府県（78.3%）、政令指定都市（100.0%）、区（78.3%）レベルでは高い比率だが、市レベルでは1万戸以上の市が9自治体（37.8%）、1万戸未満の市が6自治体（17.1%）のみが情報を提供していることがわかる。情報提供の方法は「直接取りにくる人に渡すなど、必要な人に提供する方法」が67.2%、「講演会やセミナーなどを行う」方法が59.0%、「インターネットを通じて」が19.7%、「自治体の公報などで」が16.4%だった。

つぎに、セミナー等の開催の有無を見てみる。セミナー、講演会などを「定期的実施している」自治体は45自治体（38.8%）、「不定期的だが、行ってきた」自治体が11自治体（9.6%）、「今後計画中である」自治体が8自治体（6.9%）で、セミナー等の開催を施策として実施・検討している自治体が64自治体で55.2%の割合だった。

③管理行為支援

管理行為支援のための取り組みは、相談やアドバイス、専門家育成・派遣による支援、マンションの補修や改善にかかる費用に対する金融面での支援などがある。

相談やアドバイスに対応している自治体は76自治体 (65.5%) あり、対応している人は、「自治体の職員」が62自治体 (82.7%) でもっとも多く、「外部団体に依頼している」(26.7%)、「有給の専門家が担当している」(18.7%) の順になっている。

相談・アドバイスへの対応者を外部の団体や職員以外の専門家に依頼している自治体は45.4%見られたが、実際専門家の育成は3自治体 (2.6%)、派遣は17自治体 (14.7%) で低く、今後専門家育成・派遣を活発に行うことが期待できる。

つぎに、財政面での支援について見ると、マンションの補修や改善のため、「財政面での支援を行っている」自治体は42自治体 (36.2%)、「計画中である」自治体が5自治体 (4.3%) 見られた。

以上の各取り組みを自治体の規模別に見ると表3のとおりであり、都道府県レベル、政令指定都市レベル、東京23区は比較的施策として取り組まれている場合が多いが、市町村レベルでは平均に満たないことがわかる。特に情報提供段階ではその差が大きく、管理行為支援段階でも専門家にかかわった施策以外は差が大きく見られた。以上述べた取り組みは、5割以上の自治体で実施し

表3 自治体規模別取り組み

取り組み	単位：%					
	都道府県	政令指定都市	東京23区	市町村 (1万戸以上)	市町村 (1万戸未満)	全体 (%)
各種調査・研究	30.4	90.9	82.6	45.8	20.0	46.6
規準・モデル作成	0.0	3.0	1.4	0.0	0.0	0.6
管理組合への情報提供	78.3	100.0	78.3	37.8	17.1	53.4
セミナー・講演会開催	65.2	81.8	60.9	20.8	5.7	38.8
交流会開催、学習支援	17.4	45.5	34.8	4.2	11.4	19.0
専門家育成	8.7	9.1	0.0	0.0	0.0	2.6
専門家派遣	4.3	18.2	43.5	8.3	5.7	14.7
相談・アドバイス	95.7	100.0	95.7	45.8	28.6	65.5
財政面の支援	21.7	45.5	87.0	20.8	20.8	36.2

ている相談対応や情報提供を除くと、施策の取り組みがそれほど積極的に進んでいるとはいえない。施策の取り組み状況は予算の問題や自治体の全体状況とも関係があると思われるが、マンション管理部門のみで考えると、担当部門の有無及び職員数がもっとも関係があると考えられる。

3.3 施策取り組みの時期及びきっかけ

施策に取り組み始めた年度を見ると (図3)、取り組まれた施策は徐々に増加していることが分かる。その中で特に相談・アドバイスへの対応において1995年以降著しい増加が見られた。また、マンションの管理適正化法の影響も大きいと考えられるので、マンション管理施策がこれからさらに広がる可能性があると思予想できる。

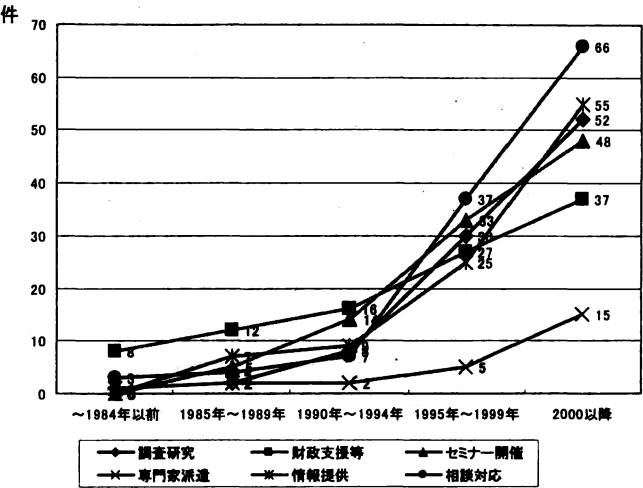


図3 取り組み年度別累計

施策取り組みのきっかけ¹⁸⁾としては、「住宅施策担当部局で独自に検討した結果、必要だと思ったので」が全施策にわたってもっとも高い比率を見せた。その次に、専門家派遣、相談・アドバイス、金融・資金面の支援、モデル・ガイドライン作成、セミナー開催等は「国などの指導で」が、調査・研究、セミナー等の実施、相談・アドバイス等の施策は「マンション管理適正化法の動きがあったので」が多かった。

4 管理組合団体におけるマンション管理支援

4.1 管理組合団体の分布

各地域で管理組合連絡協議会や連合会の形で交流会や相談会を開く等、管理組合間のネットワークづくりを行っている団体を管理組合団体といい、全国で25団体あることが把握された。

各地域の団体数は表4のとおりである。

長年マンション管理に携わってきた人たちが行政との

連携により施策にかかわる場合も含め、相談業務、セミナーや講習会、情報提供や交流会など情報発信・啓発、機関紙やガイドブック発行、行政への要請及び連携等、管理組合に対する支援の役割を果たしている。

表4 管理組合団体の分布

	団体数	団体名
首都圏	11	NPO 法人 横浜マンション管理組合ネットワーク (仮称) 横須賀マンション管理組合ネットワーク かながわマンション管理組合ネットワーク かわさきマンション管理組合ネットワーク 日本住宅管理組合連絡協議会 NPO 法人埼玉県マンション管理組合連合会 千葉市集合住宅管理組合協議会 浦安市集合住宅管理組合連合会 集合住宅管理組合センター 船橋市マンション管理組合協議会 NPO 法人埼玉県マンション管理組合ネットワーク
近畿圏	5	NPO 法人京慈マンション管理対策協議会 NPO 法人奈良県マンション管理組合連合会 NPO 法人関西分譲共同住宅管理組合協議会 宝塚マンション管理組合協議会 阪神マンション管理組合協議会
九州圏	4	NPO 法人福岡マンション管理組合連合会 (福岡) NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会 (北九州) NPO 法人熊本県マンション管理組合連絡協議会 大分県マンション管理組合センター
その他	5	中部分譲共有住宅管理組合協議会 東北マンション管理組合連合会 社団法人北海道マンション管理組合連合会 NPO 法人広島県マンション管理組合連合会 盛岡地区マンション管理組合連絡協議会

4.2 管理組合団体の支援

本稿では管理組合団体を管理組合の連絡協議会として活動している団体と定義している。

管理組合団体のマンション管理への支援は、地方自治体と同様、情報収集及び情報発信、そしてトラブル解消があげられるが、それに加えて、地方自治体との連携があげられる。アンケート調査による地方自治体とマンション管理関連団体との連携をみると、その中では、管理組合団体との連携の割合がもっとも高いことが分かる(図4)。その連携の内容及び方法は図5のとおりであり、地方自治体の取り組みのなかで管理組合団体との連携が占めている部分は少なくないものと推測できる。

①情報収集

管理組合団体は、情報収集のために、会員になっているマンションを対象に、アンケート調査を行ったり、他の管理組合団体との交流を通じて情報を収集したりする。

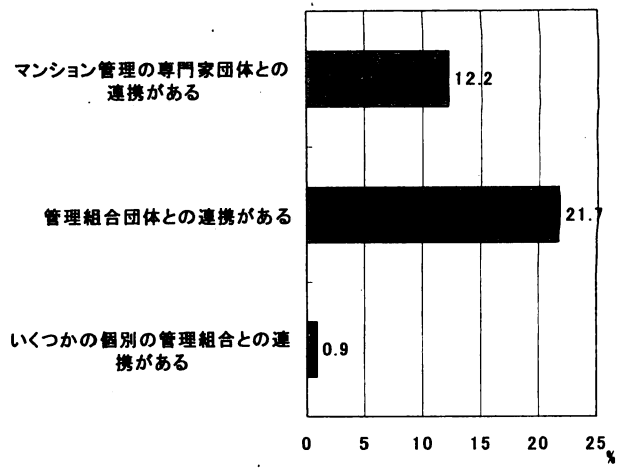


図4 地方自治体と管理組合団体との連携 (複数回答)

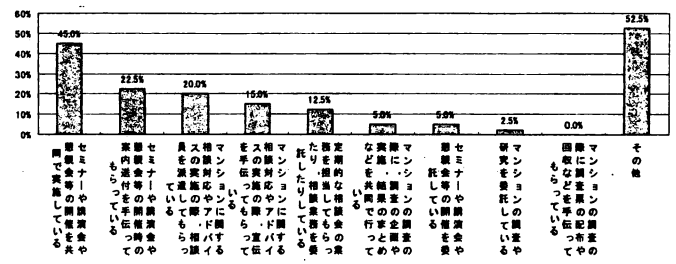


図5 地方自治体と管理組合団体との連携内容及び方法

②情報発信

情報発信は管理組合団体の支援のなかでもっとも多く占めている。セミナーや管理組合の交流会を開催し、また勉強会や研修会を開催することによって管理組合が自ら動くように働きかけている。また、ガイドブックや管理マニュアルの提供や、機関紙の発送などの資料提供も活発に行っている。

③問題解消

管理組合団体のメンバーは長年マンション管理に携わってきた人が多く、経験に照らしてアドバイスできる人も少なくないと思われる。

また、管理組合団体のほとんどが顧問弁護士や建築士と連携することによって、専門・技術相談に対応することを試みていた。

④地方自治体との連携

地方自治体との連携は主にセミナー等の共催、相談業務の受託、マンション関連調査の受託などがあげられる。

5 結論

5.1 まとめ

これまでのマンション管理に対する社会的支援を時期別にわけると、5つの時期にわけられるが、広告・契約に関する販売時の指導、マンションを購入し、生活に適応していくなかで発生する運営管理・維持管理にかかわった指導の取り組みが始まり、そのほとんどが国主導で行われている。このような国の取り組みは法律の改正、行政監察による勧告等の形で見られる。

行政による支援の発展過程に見られる特徴は、問題が発生し、その問題を解決するような支援から、マンション管理にかかわる根本的な問題を解決するための社会各部門の連携を図るような支援に重心を移行させようとする傾向である。このようなことは、マンション管理の問題やトラブルは個性があるため、国の統括的指導だけでは効果があらわれにくく、各部門の連携による対応が必要とされるためではないかと考えられる。

このようなマンションに対する社会的支援を行う各部門の内、特に地方自治体と管理組合団体について見てみた結果、地方自治体の取り組みは、1990年代半ばから住宅関連審議会等でマンション問題が上げられたことから始まり、まだ10年くらいしか経っていない。また、大都市圏を中心とした都道府県及び政令指定都市では、マンション関連調査・研究、情報提供、セミナー開催、相談・アドバイスなどのような取り組みが市町村レベルより進んでおり、市町村レベルの取り組みがまだ充分ではないことが分かった。マンション問題の個性に対応するためには市町村レベルの取り組みが必要となると考えられるが、本研究では検証できず、今後の課題として残っている。

5.2 今後の課題—マンション管理の社会的支援のシステム研究に向けて

以上のまとめに基づいて、今後の社会的支援のシステムの研究に向けていくつかの課題を述べてみる。

まず、分譲マンションに対する社会的支援が住宅政策として定着するために、一般論ではなく、地方自治体でマンション管理に対する公的支援を行うことを論理的に検証する必要があると考えられる。

また、マンション管理問題の類型化、地域によるマンションの類型化を行い、かつ居住者の要望等を調べ、どのような社会的支援が必要なのかを検証する必要がある。さらに、地方自治体と管理組合団体の連携の状況を把握、連携を促進させるような仕組みづくりが必要である。

本稿では述べていないが、マンションの計画・供給・販売（分譲）段階から管理問題に取り組んだ国や地方自治体の指導への方向提示が必要である。また、今回は3つの部門のみ取り上げたが、外郭団体の役割や管理専門職能についても調べ、総合的な部門で社会的支援のシステムを確立させる必要があると考えられる。

本稿は2002年度日本建築学会近畿支部研究発表会において発表した研究報告の一部に加筆したものである。

注

1. 建設省の建築着工統計を基に推計した。
2. 1997年度～2000年度における（財）マンション管理センターの相談実績によると、「管理組合の運営」、「管理規約等」に関するものがもっとも多く、次に「修繕計画・修繕工事」、「修繕積立金運用・債務保証」の順である。又、管理組合の運営・管理・規約等に関する相談内容は2000年度に急速に増加する傾向であった。（文1を参照）
3. 文2引用
4. 文4参照
5. 居住者の合意形成が円滑に図られるような条件づくりのため、分譲マンションを良質なストックとして維持・形成させるため、分譲マンションの維持・管理に係る諸問題が改善されないまま推移し、将来大きな社会問題へ発展することを防ぐために行政関与が必要と述べている。（文17参照）
6. マンション管理の内部システムに関する研究は大阪市大梶浦研究室で約20年前から取り組んできた研究であり、文3、4にまとめられている。
7. 文3参照
8. マンション管理における行政の取り組みについての一連の報告は、文5～文7参照
9. 文8では、日本高層住宅協会及び高層住宅管理業協会などを準公的機関と称している。
10. 文8参照
11. ヒアリング対象は、NPO法人関西分譲共同住宅管理組合協議会、NPO法人京慈マンション管理対策協議会、阪神マンション管理組合協議会、NPO法人奈良県マンション管理組合連合会の4団体である。
12. 415組合ので、長期修繕計画を策定している管理組合は202組合（48.7%）あり、竣工年次の古いものほど策定率は高くなっている。また、修繕積立金を積み立てている管理組合は392組合（94.5%）あったが、その内長期修繕計画を策定していない管理組合が190

組合(48.4%)あり、約半数の管理組合において長期修繕計画に基づいて修繕積立金を積み立てていないことが分かった。文15参照

13. 建設省の1999年度マンション総合調査(文10)によると、標準管理規約の認知状況は改正された標準管理規約を知っている管理組合は45.6%、改正前の標準管理規約を知っている管理組合は6.8%、標準管理規約のことを知らない管理組合が39.1%だった。そのなかでも平成7年以降供給されたマンションでは51.6%が標準管理規約のことを知らないと答えている。
14. 具体的な内容を文14より抜粋

第3今後の検討課題

マンション管理に関する施策については、以上の結果を踏まえ、マンション居住者保護の観点から、次の措置を講ずる必要がある。

- 1 管理業者の登録制度については、その推進を図るとともに、登録審査を適切に行い、真に管理組合が管理業者を選定する際の目安となる制度とすること。また、登録簿等の閲覧については、マンション管理組合の便宜を図るため、都道府県等地域の行政機関において対応する方策を検討すること。
- 2 管理業者に対しては、中高層共同住宅標準管理委託契約書への準拠、中高層分譲共同住宅管理業務処理準則の遵守について指導すること。
- 3 マンション居住者等に対しては、管理業者の登録制度などマンション管理に関する国の諸施策の周知、啓蒙を図っていくこと。
- 4 なお、マンション居住者と管理業者とのマンション管理に関するトラブルを公平な立場から相談に応じ、指導するため、都道府県等地域の行政機関において、マンション管理問題に関する相談窓口の設置についても検討すること。

15. 文18引用

16. 自治体の規模別で、担当部門のある割合は都道府県が95.7%、政令指定都市が100.0%、東京23区が95.7%だが、市レベルは1万戸以上が62.5%、1万戸未満の市が40.0%である。
17. 自治体の規模別職員数は都道府県レベルが1人(34.8%)、政令指定都市レベルで4人以上(45.5%)、東京23区及び市レベルで2人(区レベルが36.4%、1万戸以上の市が40.0%、1万戸未満の市が50.0%)がもっとも高い割合を見せている。
18. 施策取り組みのきっかけは①議会で取り上げられたので②住宅政策関連の審議会の答申があったので③

国などの指導で④住宅政策担当部局で独自に検討の結果、必要と思ったので⑤「マンション管理適正化法」ができる動きがあったので、又はできたので⑥その他の項目をあげて答えてもらった。

参考文献

1. 富田路場：マンション管理適正化法の施行に当たった課題と取組みについて、マンション管理センター通信(増刊), 184, 57~60, (2001)
2. 麦島健志：住宅政策におけるマンション管理問題, 日本住宅協会『住宅』, 2-9, (1986)
3. 梶浦恒男：『分譲集合住宅の管理に関する一連の研究』, 日本建築学会, (1994)
4. 梶浦恒男編：『分譲マンションの管理—居住の学からのアプローチ』, 彰国社, (1997)
5. 「マンション管理と自治体住宅施策の方向」など, マンション学会第2回大会, (1993)
6. 「マンションにおける行政の取組みの可能性」など, マンション学会第4回大会, (1995)
7. 「マンション管理に関わる自治体の取組み」など, マンション学会第6回大会, (1997)
8. 鈴木博志, 齊藤広子：マンション供給の態様と管理の初期設定—中京圏におけるマンション管理の社会システム整備に関する基礎的研究 その1—, 日本建築学会計画系論文集, 541, 177-184, (2001)
9. 「分譲マンションの管理等に関する行政監察の取り組みについて」, 第67回マンション管理交流資料集, (1999)
10. 建設省住宅局民間住宅課監修：『新版図で見るマンション管理』, 大成出版社, (2000)
11. 京都市都市計画局住宅部住宅企画課, マンションセンター京都：『分譲マンション管理に係る公共団体等の支援に関する他都市取組み状況調査報告書』, 京都市, (2000)
12. 齊藤広子, 富田路場：分譲マンションの管理問題と地方公共団体の取組み, 第17回ハウジング研究報告集, 社団法人日本住宅協会, 60-67, (2001)
13. 行政管理庁行政監察局編「民間分譲中高層共同住宅(分譲マンション)に関する行政監察結果報告書—分譲マンションの現状と問題点—」, (1979)
14. 総務庁近畿管区行政監察局：「マンション管理行政の現状と課題」, (1987)
15. 総務庁行政監察局：「中高層分譲共同住宅の管理等に関する行政監察結果報告書」, (1992)
16. 総務庁行政監察局：「中高層分譲共同住宅の管理等

に関する行政監察結果報告書」, (1999)

17. 東京都住宅政策審議会答申『分譲マンションの良好な維持・管理のための施策について』, 東京都, (1997)

18. 『時の法令』, 財務省印刷局発行, 1641, 6-34, (2001)

分譲マンション管理の社会的支援に関する考察

－国、地方自治体、管理組合団体の取り組みを中心に－

金 貞仁・梶浦 恒男・藤田 忍

要旨：本研究は、分譲マンションに対する国、地方自治体、管理組合団体の取り組みを把握し、社会支援のこれまでの傾向を明らかにすることによって、今後の社会的支援システム構築のための課題を明確にすることを試みている。

マンション管理に対する行政施策の発展過程は、①マンション販売指導期②管理問題指導期③維持管理指導期④地方自治体施策展開期⑤マンション管理の法律制定期の5つの時期に分かれる。行政による支援の発展過程の特徴は、当初問題が発生してから国主導で解決する「問題後追い型」から各部門の連携をはかり、根本的問題を解決しようとする「問題事前対応型」を志向しつつある。

地方自治体の中では都道府県や政令指定都市より市町村レベルの取り組みが充分ではないことがわかり、市町村レベルの積極的な取り組みが求められる。

今後は、居住者の要望を調べ、マンション管理に対する公的対応の必要性を明確にし、社会的支援のシステムを確立させることが必要である。